

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

## „Sondergebiet Solarpark Leutersdorf Spitzkunnersdorfer Straße“

### Begründung



#### **Gemeinde Leutersdorf**

1. Bürgermeister Bruno Scholze  
Sachsenstraße 9  
02794 Leutersdorf

Leutersdorf, den .....



#### **Planverfasser:**

**Ingenieurs- und Planungsgesellschaft  
Heisterkamp mbH**  
Gesandtenstraße 3-5  
93047 Regensburg

Regensburg, den .....

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN</b> .....	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2	Planungserfordernis .....	3
1.3	Ziel und Zweck der Planung .....	4
1.4	Derzeitige Nutzungen.....	5
1.5	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
1.6	Übergeordnete Planungen .....	5
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSINHALT (FESTSETZUNGEN)</b> .....	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung/bauliche Gestaltung .....	7
2.3	Rückbau der Anlage .....	7
2.4	Verkehrsflächen .....	8
2.5	Gewässer, Grünflächen & Bepflanzungen .....	8
2.6	Immissionsschutz .....	9
<b>3.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	10
3.1	Beschreibung des Vorhabens .....	10
3.2	Darstellung der Umweltziele .....	10
3.3	Beschreibung des Umweltzustandes .....	10
3.4	Prognose der Umweltentwicklung .....	13
3.5	Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz .....	13
3.6	Abschließende Beurteilung .....	14
3.7	Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c Satz 1 UVPG.....	14
<b>4.</b>	<b>BAUGRUND/ALTLASTEN</b> .....	15
<b>5.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	16
5.1	Energie, Wasser, Abwasser, Abfall .....	16
5.2	Umgang mit Niederschlagswasser .....	16
<b>6.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE</b> .....	16
<b>7.</b>	<b>REALISIERUNG</b> .....	18
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	19
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	19

# **1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

## **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben-/ Erschließungsplan „Sondergebiet Solarpark Leutersdorf Spitzkunnersdorfer Straße“ umfasst die Flurstücke 146, 147 sowie Teilbereiche der Flurstücke 108/2 und 178 der Gemarkung Josephsdorf und gliedert sich in zwei Sondergebiete SO1 und SO2 die wie folgt begrenzt werden:

### Geltungsbereich 1 mit SO1:

- Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 146 und 147 bzw. den dort vorhandenen Feldweg
- Im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 146 und 108/2 bzw. die dort verlaufende Bahnlinie auf Flurstück 201/2
- Im Süden durch den angrenzenden Lagerplatz der Gemeinde Leutersdorf
- Im Westen durch den vorhandenen Graben bzw. die westliche Grenze des Flurstücks 146.

### Geltungsbereich 2 mit SO2 nördlich von Geltungsbereich 1:

- Im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 178 bzw. die angrenzende Spitzkunnersdorfer Straße S 142
- Im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 178
- Im Süden auf Höhe des südlichen Endes der angrenzenden Schotterfläche
- Im Westen durch den angrenzenden Feldweg

Die genaue Abgrenzung ist aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ersehen.

Die Fläche umfasst ca. 1,5 ha. Die Flurstücke befinden sich in Privateigentum sowie im Eigentum der Gemeinde Leutersdorf.

## **1.2 Planungserfordernis**

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe der Bahnlinie und sind für eine landwirtschaftliche Nutzung aufgrund erfolgter Altablagerungen und Vornutzungen sowie Bodenverhältnissen nicht oder nur in Teilen bedingt geeignet. Während ein Teil

der Fläche als Lagerplatz für Schüttgüter der Gemeinde Leutersdorf genutzt wird und ein Teilgebiet mit der früheren Nutzung zur gewerblichen Zucht von Wasserpflanzen brachliegt, befinden sich noch weitere Grünflächen und ein Bachlauf im Geltungsbereich. Eine Fläche zur Energiegewinnung ist daher als adäquat anzusehen. Nachdem die geplante Nutzung im Sinne der gemeindlichen Entwicklung ist, ein Investor für die Sonnenenergienutzung aktuell existiert und die ehemals gewerblich genutzten Flächenteile größtenteils brachliegen und die Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung unter anderem im Bereich der Altablagerung nicht geeignet sind, soll an dieser Stelle ein vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

### **1.3 Ziel und Zweck der Planung**

Die geplante Nutzungsänderung im Zuge des Bebauungsplans dient in erster Linie der Nutzung einer Restfläche zur regenerativen Energiegewinnung.

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist aufgrund der Vorbelastung und der künftigen Nutzung eher gering und führt sogar zu einer Überkompensation im Rahmen der Biotopwertermittlung, ohne dass weitergehende Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

## **1.4 Derzeitige Nutzungen**

Die Flächen werden derzeit teilweise als Lagerplatz für Schüttgüter der Gemeinde Leutersdorf genutzt. Weiterhin wurde ein Teil des Gebiets als gewerbliche Wasserpflanzenzucht genutzt. Die übrigen Flächen sind Grünflächen sowie ein schmales Fließgewässer im Osten des Plangebiets.

## **1.5 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Für den Ortsteil Leutersdorf der Gemeinde Leutersdorf existiert kein Flächennutzungsplan. Es handelt sich daher um einen vorzeitigen Bebauungsplan im Sinne des §8 Abs. 4 BauGB.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe der Bahnlinie und sind für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet. Während ein Teil der Fläche als Lagerplatz für Schüttgüter der Gemeinde Leutersdorf genutzt wird und ein Teilgebiet mit der früheren Nutzung zur gewerblichen Zucht von Wasserpflanzen brachliegt, befinden sich noch weitere Grünflächen und ein Bachlauf im Geltungsbereich. Eine Fläche zur Energiegewinnung ist daher als adäquat anzusehen. Nachdem die geplante Nutzung im Sinne der gemeindlichen Entwicklung ist, ein Investor für die Sonnenenergienutzung aktuell existiert und die ehemals gewerblich genutzten Flächenteile größtenteils brachliegen und die Grünflächen für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet sind, soll an dieser Stelle ein vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

## **1.6 Übergeordnete Planungen**

### ***Landesentwicklungsplan Sachsen 2013:***

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP Sachsen 2013 sind für die folgende Planung einschlägig:

- Ziel 2.2.1.7: Brachliegende Bauflächen u.a. Gewerbe- und Industriebrachen sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.
- Grundsatz 4.1.3.2: Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für [...], Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen [...] soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe

Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

- Ziel 5.1.1: Die Träger der Regionalplanung wirken darauf hin, dass die Nutzung der Erneuerbaren Energien flächensparend, effizient und umweltverträglich ausgebaut werden kann.

**Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (erste Gesamtfortschreibung vom 04.02.2010):**

Folgende Ziele und Grundsätze der ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien sind für die folgende Planung einschlägig:

- Grundsatz G 4.1: Die Nutzung von Natur und Landschaft soll sowohl vom Flächenanspruch als auch von der Intensität her mit dem Charakter der Landschaft, ihrer ästhetischen Wirkung und heimatgeschichtlichen Bedeutung sowie den Erfordernissen der nachhaltigen Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes vereinbar sein.
- Grundsatz G 9.8: Die nicht für den Personenverkehr genutzten Eisenbahnstrecken [...], Eibau-Seifhennersdorf [...] sollen für den Güterverkehr weiter genutzt werden. (betrifft angrenzende Bahnstrecke)
- Ziel Z 8.4: Stillgelegte landwirtschaftliche Anlagen sollen bei Bedarf sowie bei geeigneter Infrastrukturausstattung und unter Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten als Baugebiete genutzt werden.

Aus dem gegenwärtig laufenden Verfahren zur zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien ergeben sich keine Änderungen, die das Planungsgebiet betreffen.

## **2. PLANUNGSINHALT (FESTSETZUNGEN)**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird zu zwei Dritteln als Fläche für erneuerbare Energien ausgewiesen. Auf der übrigen Fläche befinden sich ein bestehendes Fließgewässer bzw. ein naturnaher Graben sowie Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung/bauliche Gestaltung**

Die bauliche Nutzung und Gestaltung unterscheiden sich nach den beiden ausgewiesenen Sondergebieten:

#### Sondergebiet SO1:

Im Sondergebiet SO1 ist die Errichtung von baulichen Anlagen zur Sonnenenergienutzung vorgesehen. Die Solarmodule werden auf Modultischen installiert und um die zugehörigen Wechselrichter sowie eine Trafostation im nördlichen Bereich ergänzt. Die Errichtung weiterer Gebäude ist mit Ausnahme des Trafos nicht vorgesehen.

Der Aufstellwinkel der Module auf den Modultischen beträgt ca. 20°. Der Abstand der Modultische zum Boden beträgt etwa 70-80 cm. Keine der Anlagen überschreitet 2,65 m Höhe. Alle Kabel werden unterirdisch verlegt.

Die Modultische werden in Reihen mit einem Abstand von bis zu 5,25 m aufgestellt, um die Module verschattungsfrei zu halten. Der Boden unter und zwischen den Modultischen bleibt unversiegelt.

Die GRZ beträgt max. 0,80.

#### Sondergebiet SO2:

Im Sondergebiet SO2 ist die Übergabestation der Freiflächenphotovoltaikanlage vorgesehen. Weitere bauliche Anlagen sind nicht beabsichtigt. Rund um die Übergabestation ist ein Schutz- und Wartungsstreifen auf einer Breite von mind. 1,50 m freizuhalten.

### **2.3 Rückbau der Anlage**

Die geplante Ausführung der Anlagen in SO1 und SO2 ermöglicht einen problemlosen, vollständigen Rückbau der Anlage und somit eine uneingeschränkte

Nachfolgenutzung der Fläche nach Demontage von Modulen, Wechselrichtern und Verkabelung im Rahmen der örtlichen Verhältnisse.

## **2.4 Verkehrsflächen**

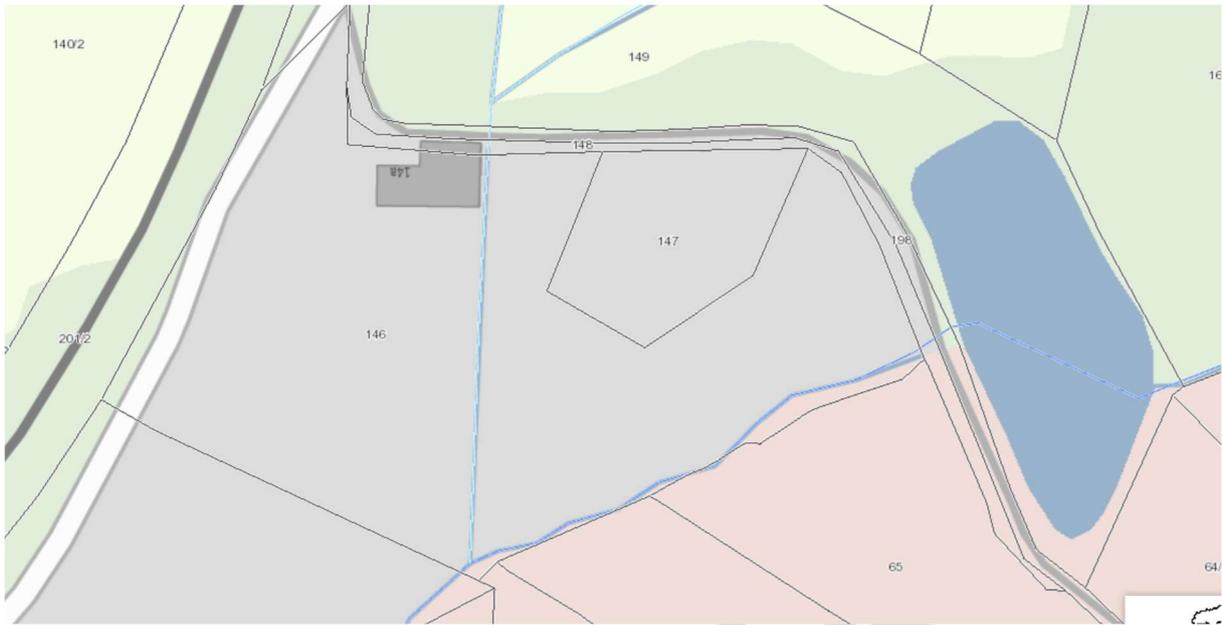
Das Plangebiet ist bereits über den westlich auch teilweise durch das Plangebiet verlaufenden Feldweg erschlossen und somit über den beschränkt-öffentlichen Weg auf Flurstück Nr. 198 sowie die gemeindeeigenen befestigten Flächen der Flr. Nr. 178, Gemarkung Josephsdorf („Eichteichweg“) an die Spitzkunnersdorfer Straße im Norden (S142) sowie im Süden an den Dammweg angebunden, der auch die derzeit vorhandenen Anlagen des ehemaligen Gartenbaubetriebs und den Schüttgutlagerplatz der Gemeinde Leutersdorf erschließt.

Für Rettungsfahrzeuge ist somit die Zugänglichkeit gesichert.

## **2.5 Gewässer, Grünflächen & Bepflanzungen**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich ein Fließgewässer in Form eines naturnahen Grabens an der Südostseite des Plangebiets, dem sich in Richtung Nordwesten Grünflächen und in Teilen Baubestände anschließen, die im Rahmen des Bauvorhabens in einem Uferstreifen gem §24 Abs. 2 SächsWG von 10,0 m nicht tangiert werden. Ebenso bleiben die vorhandenen Gehölzflächen in der nördlichen Spitze des Flurstücks 146 sowie an der Flurgrenze zur Bahnlinie hin erhalten.

Ein weiteres Fließgewässer durchquert das Plangebiet verrohrt von Norden nach Süden. Hier ist der Rohrleitungsbereich von Überbauung freizuhalten, ein entsprechender Hinweis findet sich auch in der Planzeichnung.



Durch die stellenweise Entsiegelung der Fläche sowie den Rückbau vorhandener landwirtschaftlicher und gewerblicher Betriebsgebäude und -einrichtungen findet eine Entsiegelung statt. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist somit positiv zu bewerten, auch wenn in brachliegenden Teilbereichen des Gartenbaubetriebs Ruderalflur und Gehölze im Zuge der Baumaßnahmen entfernt werden.

Die entstehende Fläche der Freiflächenphotovoltaikanlage ist extensiv mittels Mahd oder Beweidung zu pflegen.

## **2.6 Immissionsschutz**

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist das Plangebiet unter den Aspekten potenzieller Emissionsort sowie potenzieller Immissionsort zu betrachten:

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach Umwandlung in eine Fläche für Erneuerbare Energien keine relevante Emissionsquelle zu verzeichnen.

Mit der Ausweisung des Geländes als Fläche zur Sonnenenergienutzung besteht kein erhöhter Schutzanspruch.

### **3. UMWELTBERICHT**

Da dieses Bauleitplanverfahren nach § 12 BauGB im Sinne eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben-/ Erschließungsplan aufgestellt wird, ist ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.

#### **3.1 Beschreibung des Vorhabens**

Ziel des Vorhabens ist die adäquate Nutzung einer ehemaligen gewerblich bzw. erwerbsgartenbaulich genutzten Fläche sowie einer Lagerfläche zur Nutzung von Sonnenenergie.

#### **3.2 Darstellung der Umweltziele**

Mit der Umnutzung der Fläche wird eine bestehende Nutzung im Erwerbsgartenbau, als Gewerbe und als Lagerplatz durch eine Nutzung durch Photovoltaik ersetzt.

Die Versiegelung wird infolge des Rückbaus der Anlagen der ehemaligen Wasserpflanzenzucht im Norden des Grundstücks verringert. Bestehende Vegetationsstrukturen entlang der westlich angrenzenden Bahnstrecke und entlang des südöstlich angrenzenden Grabens sollen erhalten bleiben. Durch die extensive Pflege der Flächen zur Sonnenenergienutzung sollen diese eine zusätzliche Aufwertung zur bisherigen Nutzung als Lagerflächen und zur Wasserpflanzenzucht erhalten.

#### **3.3 Beschreibung des Umweltzustandes**

Die aktuelle Nutzung gliedert sich in einen Lagerplatz für Schüttgüter der Gemeinde Leutersdorf sowie einen stillgelegten Betrieb des Erwerbsgartenbaus zur Zucht von Wasserpflanzen mit den teils noch vorhandenen Betriebseinrichtungen und Gebäuden. Das Plangebiet ist somit bereits sehr stark anthropogen überformt.

##### Schutzgut Mensch

Das Gelände ist von geringen Lärmimmissionen durch die angrenzende Bahnlinie betroffen, die gemäß des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien auch langfristig für den Güterverkehr erhalten werden soll. Das Landschaftsbild ist durch die aktuelle Nutzung als Lagerplatz und die brachliegenden Betriebsflächen im Norden eher unattraktiv. Für eine Erholungsnutzung spielt das Gelände keine Rolle. Infolge früherer Aufschüttungen ist eine Bodenverunreinigung nicht auszuschließen. Der Abstand zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung beträgt ca. 90 m im Südosten der Anlage. Der

an der Spitzkunnersdorfer Straße befindliche Einspeisepunkt im Norden ist ca. 18,50 m von der nächsten Bebauung entfernt.

#### Schutzgut Arten und Biotopschutz

Das Plangebiet ist weitgehend von anthropogener Nutzung durch Gewerbe und Erwerbsgartenbau geprägt und für den Arten- und Biotopschutz von geringer Bedeutung. Die Fläche ist bereits zu großen Teilen durch die Vornutzungen bedingt eingezäunt.

#### Schutzgut Boden

Im Plangebiet herrschen überwiegend beanspruchte, anthropogen veränderte und in ihrer Funktion beeinträchtigte Böden vor, die aus der Vornutzungsgeschichte geprägt sind.

#### Schutzgut Wasser/Grundwasser

Im Plangebiet existiert ein Oberflächengewässer in Form eines naturnahen Grabens im Südosten des Geltungsbereichs, das sich einschließlich des 10 m breiten Gewässerrandstreifens außerhalb der geplanten Nutzungen als Photovoltaikanlage und innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft befindet. Die vorhandenen Gehölze innerhalb des Gewässerrandstreifens sind zu erhalten, die entsprechenden Höhen wurden bei der Auslegung in Hinblick auf die Verschattung berücksichtigt.

Ein weiteres Fließgewässer durchquert das Plangebiet verrohrt von Norden nach Süden. Hier ist der Rohrleitungsbereich von Überbauung freizuhalten, ein entsprechender Hinweis findet sich auch in der Planzeichnung.

Aufgrund der teilweisen Entsiegelung der Flächen des Erwerbsgartenbaus ist hier von keiner Verschlechterung der Situation auszugehen. In das Fließgewässer im Südosten des Plangebiets, sowie den benachbarten Eichteich wird nicht eingegriffen, weshalb diese nicht weiter betrachtet werden.

Eine Grundwassergefährdung durch die künftige Nutzung als Photovoltaikanlage liegt nicht vor. Die ausgebildete Wasserableitung oberhalb der Altablagerung wird durch die Maßnahme nicht nachteilig verändert und ggf. wieder instand gesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

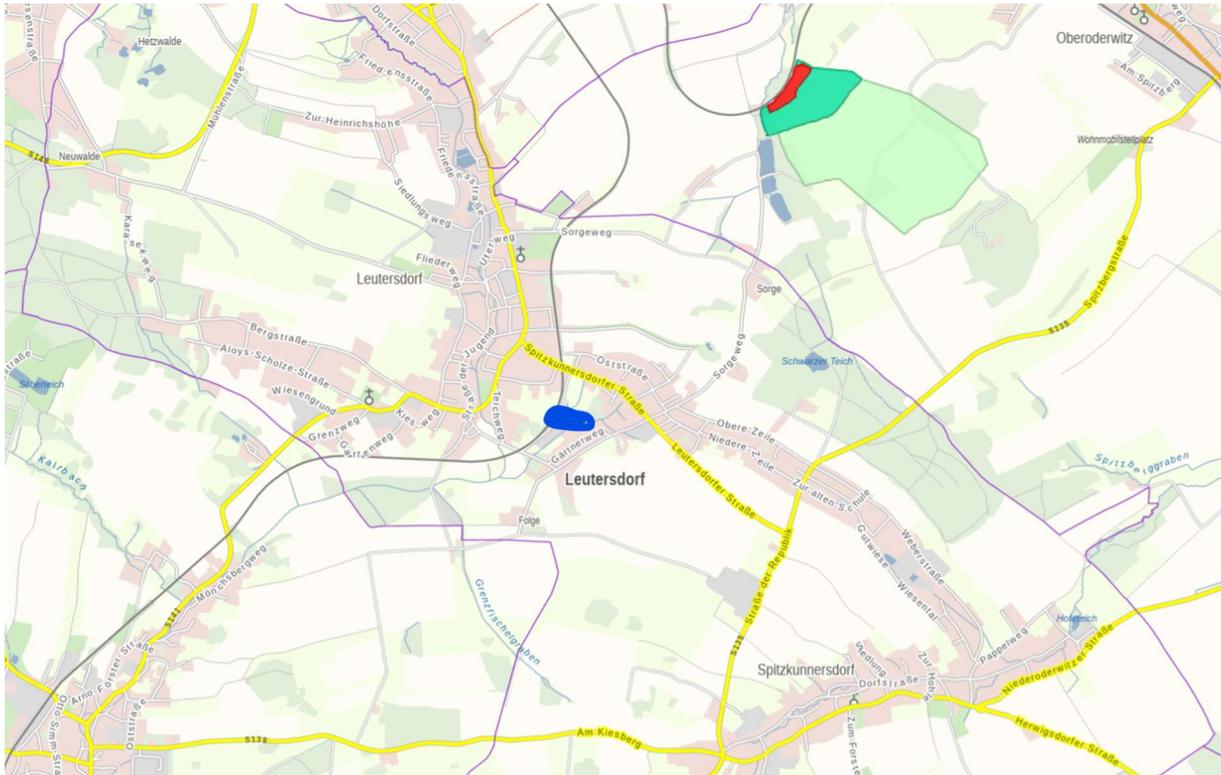


Abbildung 1 Lage des Plangebiets in der interaktiven Karte der Wasserschutzgebiete (iDA): Blau: Standort Geltungsbereich, rot/grün im Nordosten: Trinkwasserschutzgebiet.

### Schutzgut Klima/Lufthygiene

Das Plangebiet liegt außerhalb stark verdichteter Siedlung im ländlichen Umfeld und ist daher gut durchlüftet.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild der Flächen ist im aktuellen Zustand eher unattraktiv und besitzt keine relevante Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Flächen befinden sich eingegrenzt durch Bahnlinie/Bahndamm, bereits vorhandenen Gehölzstrukturen und dem Damm der Altablagerung und sind somit von untergeordneter Bedeutung für das großräumige Landschaftsbild. Ein Erhalt der bestehenden Eingrünung wird als ausreichend angesehen. Hinsichtlich der einschlägigen betriebsbedingten Auswirkungen durch Reflexionswirkungen wird auf das entsprechende Reflexionsgutachten verwiesen.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selbst existieren keine relevanten Kultur- und Sachgüter. In etwa 90 m Abstand zum Plangebiet befindet sich das Denkmal im Gärtnerweg 6 mit der Objekt ID 9272003 als Wohnhaus (Umgebäude) mit Obergeschoss in Fachwerk von baugeschichtlicher Bedeutung aus der vermutlich 1. Hälfte des 19. Jh., das als Wohnhaus genutzt wird.

### **3.4 Prognose der Umweltentwicklung**

#### Status-Quo-Prognose

Das Plangebiet wird derzeit als Lagerplatz für Schüttgüter durch die Gemeinde Leutersdorf genutzt bzw. liegt nach einer ehemaligen erwerbsgartenbaulichen Nutzung brach. Die zugehörigen Betriebseinrichtungen und Gebäude der Wasserpflanzenzucht verfallen dabei. Bei beiden Nutzungen ist infolge der Nutzungsart und der damit verbundenen bestehenden Versiegelung nur von einem begrenzten ökologischen Wert auszugehen.

#### Prognose gemäß Neuplanung

Gemäß den Planungszielen wird das Gelände als Fläche zur Sonnenenergienutzung entwickelt.

Durch den Rückbau der baulichen Anlagen des Erwerbsgartenbaubetriebs und der damit verbundenen Entsiegelung, sowie der extensiven Pflege der Fläche ist von einer Steigerung des ökologischen Werts auszugehen. Weiterhin erfolgt durch die Nutzung von Sonnenenergie eine erhebliche Einsparung an CO<sub>2</sub> im Vergleich zur herkömmlichen Stromerzeugung.

### **3.5 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz**

Im Südosten bleibt entlang des Fließgewässers ein 10 m breiter Uferstreifen mit Baumgruppen bzw. Hecken erhalten und wird durch das Bauvorhaben nicht unmittelbar tangiert. Ebenso bleiben die Hecken und Feldgehölze an der westlichen Grundstücksgrenze hin zur Bahnlinie erhalten.

Der maßnahmenbedingte Eingriff in den Naturhaushalt ist als gering bis positiv zu bewerten (vgl. dazu auch Ausgleichsbilanzierung) nachdem versiegelte und überbaute Flächen rückgebaut werden und unterhalb und zwischen den Photovoltaikmodultischen eine extensive Bewirtschaftung erfolgt. Eine Einzäunung

besteht bereits, durch die Anforderung an die künftige Einzäunung und ihre Passierbarkeit für Kleintiere erfolgt hier eine Verbesserung des bisherigen Zustands.

### **3.6 Abschließende Beurteilung**

Für das Schutzgut Boden sind nur geringfügige bis positive Umweltauswirkungen zu erwarten, da im Rahmen der Baumaßnahme nur geringe Versiegelungen für Trafo- und Übergabestation vorgenommen werden, gleichzeitig jedoch bestehende bauliche Anlagen der ehemaligen Nutzung zurückgebaut werden.

Im Zuge der Abwägung wird die Höhenentwicklung der Photovoltaikanlagen auf eine maximale Höhe von 2,65 m festgesetzt, um auch insbesondere eine mögliche Erscheinungsbildbeeinträchtigung in Hinblick auf das benachbarte Baudenkmal im Gärtnerweg 6 bestmöglich zu minimieren.

In Hinblick auf mögliche Reflexionswirkungen der Anlagen wird auf das Reflexions-/Lichtgutachten des IFB Eigenschenk vom 16.11.2023 verwiesen, das eine erhebliche Belästigung durch Blendung für das Wohngebiet gem. §5 BImSchG ausschließt und die geplanten Anlagen aus fachgutachterlicher Sicht als genehmigungsfähig einstuft. In Hinblick auf die Reflexionswirkung zur Bahnlinie hin kann der erforderliche Blendschutz durch die festgesetzte Bepflanzung sichergestellt werden.

Auch Beeinträchtigungen der anderen Schutzgüter können durch die getroffenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insbesondere durch die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Vergleich zum Ist-Zustand gleich bleiben, sodass für die Schutzgüter Wasser, Arten- und Biotopschutz, Fauna, Sach- und Kulturgüter und Mensch nach der Umsetzung der Planung im Rahmen der Abwägung vertretbare bzw. keine Umweltauswirkungen verbleiben werden.

### **3.7 Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c Satz 1 UVPG**

Es sind keinerlei schutzwürdige Arten auf dem Gelände auszumachen. Da es sich bei der Vornutzung um Gewerbe handelt, ist von einer stark anthropogen überformten Landschaft und einer geringen Artenvielfalt auszugehen. Hinzukommt das Störpotenzial der benachbarten Nutzung Bahnlinie und Wohngebiet. Demzufolge ist von einer Einzelfallprüfung nach UVP abzusehen.

#### **4. BAUGRUND/ALTLASTEN**

Aufgrund der geringen Höhe und Schwere der baulichen Anlagen ist der Baugrund für die vorgesehene Nutzung geeignet. Dementsprechende Baugrunduntersuchungen mit Gründungsempfehlungen zur Gründung der Photovoltaikanlage sind erfolgt und dem Bodengutachten zu entnehmen.

Teile der Fläche sind im Altlastenkataster Sachsen mit der Kategorie „B = Belassen im Altlastenkataster, jedoch keine weiterführenden Maßnahmen zur Altlastenbehandlung erforderlich“ eingestuft. Bei der Altablagerung im Südosten des Plangebiets kann nach vorliegender Einschätzung des Staatlichen Umweltfachamts Bautzen von folgenden Einflussfaktoren ausgegangen werden:

- unkritisches Inventar der AA (Hausmüll, Sperrmüll, hausmüllähnliche Gewerbeabfälle, Bauschutt, Erdaushub, Stoffgefährlichkeit  $r_{0}$  ca. 2,5).
- länger zurückliegender Ablagerungszeitraum (1955-1978)
- keinerlei Grundwassernutzung im Umfeld der Altablagerung

Im Zuge von Rekultivierungsmaßnahmen wurden Ende der 1990er Jahre Maßnahmen ergriffen, um den Oberflächenwasserabfluss der der Altablagerungsfläche zu steuern und die Ablagerungsfläche abzudecken. Hierzu wurde die Oberfläche mit einer Gasentlastungsschicht abgedeckt und ein entsprechendes Oberflächengefälle hergestellt, sodass das anfallende Niederschlagswasser mittels Betongerinne entlang des vorhandenen Weges der Kanalisation zugeführt werden kann. Zum benachbarten Bachlauf hin wurde ein Randdamm erstellt.

Die entsprechenden getroffenen und fertiggestellten Rekultivierungsmaßnahmen werden durch den Bau der Photovoltaikanlage nicht verändert, es erfolgen keine Eingriffe in den Altablagerungskörper.

## **5. VER- UND ENTSORGUNG**

### **5.1 Energie, Wasser, Abwasser, Abfall**

Die Versorgung mit Strom ist für das Plangebiet durch den Netzanschluss der Photovoltaikanlage sichergestellt.

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt aus dem in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Eichteich. Dieser ist im Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde Leutersdorf mit einem Fassungsvermögen von 2.500 m<sup>3</sup> angegeben.

Eine weitergehende Erschließung wird für die beabsichtigte Nutzung nicht benötigt.

### **5.2 Umgang mit Niederschlagswasser**

Aufgrund der sehr geringen Versiegelung und der gegebenen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens kann das Regenwasser auf natürlichem Wege versickern.

## **6. DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE**

Im Plangebiet befinden sich keine Objekte, die unter Denkmalschutz stehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Bodendenkmale bekannt. Um dennoch Bodendenkmale, die im Zuge der Erdarbeiten entdeckt werden könnten, sichern zu können, wird vorsorglich ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich benachbarter Denkmäler ist zudem abzuwägen, ob eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Denkmals durch beabsichtigte Bauvorhaben in der Nachbarschaft vorliegt.

In der Nähe des Plangebiets befinden sich Denkmäler, die sich jedoch mit Ausnahme des im Folgenden näher dargestellten Falls sowohl durch anderweitige Bebauung oder Infrastruktureinrichtungen als auch mangels unmittelbarer Nachbarschaft der Flurgrenzen bereits deutlich vom Plangebiet abgrenzen. Daher wird in der weiteren Betrachtung auf das an das Plangebiet angrenzende Flurstück 65 der Gemarkung Josephsdorf abgestellt.



Abbildung 2 Plangebiet (orange) mit Darstellung der umliegenden Denkmäler (rot)- Auszug aus dem Sächsischen Denkmalatlas

In etwa 90 m Abstand zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Plangebiets befindet sich das Denkmal im Gärtnersweg 6 mit der Objekt ID 9272003 als Wohnhaus (Umgebäude) mit Obergeschoss in Fachwerk von baugeschichtlicher Bedeutung aus der vermutlich 1. Hälfte des 19. Jh., das als Wohnhaus genutzt wird.

Das Denkmal steht im städtebaulichen Kontext des Ortsteils Josephsdorf, wobei sich hier ein linienförmig entlang des Gärtnerswegs verlaufender Siedlungsteil ergibt, der südlich des ursprünglichen Siedlungskerns der Häuserzeile Sorge am Spitzkunnersdorfer Weg liegt, während sich das Plangebiet außerhalb dieses Siedlungskontextes befindet. Die Bebauung des Gärtnerswegs lässt sich hier räumlich klar vom Plangebiet durch das dazwischen verlaufende Fließgewässer mit entsprechendem Baumbestand und Uferstreifen abgrenzen. Der höher gelegene Teil des Plangebiets wird nochmals zusätzlich zur Bebauung des Gärtnerswegs hin durch den Damm der rekultivierten Altablagerung abgegrenzt.

Mit einer Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf 2,65 m in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bleibt die Anlage unter der Höhenentwicklung der weiter umliegenden Bebauung.

Bei Denkmälern können sich daneben auch Beeinträchtigungen aus einer Sichtachsenanalyse ergeben. Hierzu ist es notwendig, geeignete Sichtpunkte und Sichtstrecken zu untersuchen, dies können etwa sein:

- auf topografischen Verhältnissen basierende natürliche Sichtpunkte
- Sichtpunkte und Sichtstrecken entlang von Verkehrswegen oder nachvollziehbaren historischen Trassen
- Sichtpunkte von wichtigen Gebäuden

Aufgrund der Lage innerhalb der Bebauung ergeben sich aus Südost-Richtung keine hinsichtlich des Plangebiets relevante großräumigen Sichtachsen, da das Gebäude sich hier in die Bebauung einfügt und keine exponierte Stellung einnimmt. Im Südosten prägen zudem die vorhandenen Gewächshäuser eines Gartenbaubetriebs das Ortsbild.

Relevante Sichtpunkte auf das Denkmal von wichtigen Gebäuden können nicht erkannt werden. Somit liegt der weitere Fokus auf den Sichtachsen entlang der Verkehrswege rund um das Denkmal – dem Gärtnerweg sowie dem Fußweg zwischen Eichteich und Plangebiet.

Entlang des Gärtnerwegs ist das Denkmal gut einsehbar, nachdem dieser aber parallel zur südöstlichen Begrenzung des Plangebiets verläuft und sich das Gebäude nahezu unmittelbar am Gärtnerweg befindet, sowie zum Plangebiet hin auch natürliche Vegetation und eine Baumreihe vorhanden sind und im höher gelegenen Teil mit dem Damm der Altablagerung ein zusätzlicher dauerhafter Sichtschutz als Abgrenzung vorhanden ist, kann hier von keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Sichtachse ausgegangen werden.

Entlang des Fußweges zwischen Eichteich und Plangebiet tritt das Denkmal erst wesentlich in Erscheinung, sobald das Plangebiet passiert ist, da hier die bereits vorhandenen Bäume die Sicht stark einschränken. Hier kann so von keiner großräumigen Sichtstrecke ausgegangen werden. Auf der gerade auf das Denkmal zulaufenden Wegstrecke (Nordosten-Südosten) tritt die Anlage allenfalls seitlich in Erscheinung, nicht aber in unmittelbarer frontaler Ansicht auf die Rückseite des Denkmals. Weiterhin wird die Anlage auch hier zum Weg mittels eines Grünstreifens abgegrenzt.

Zusammenfassend kann hier keine erhebliche Beeinträchtigung benachbarter Denkmäler festgestellt werden.

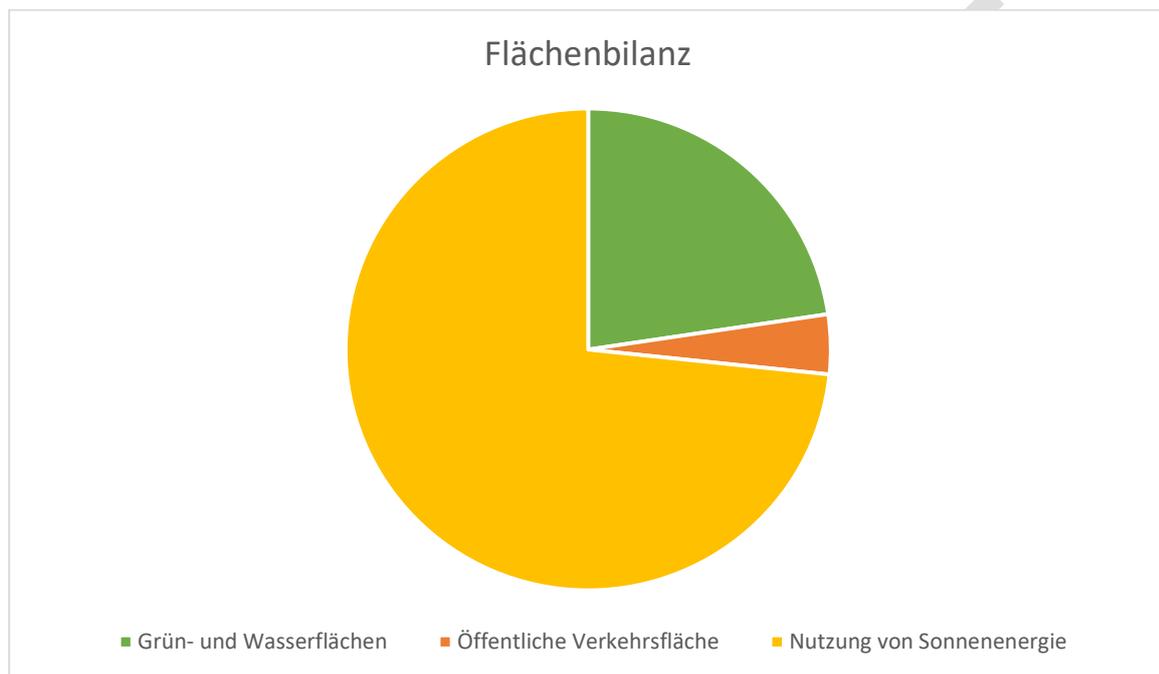
## **7. REALISIERUNG**

Die Verkehrserschließung ist über den bestehenden Feldweg bereits gesichert.

Die Realisierung ist zeitnah für 2024/2025 vorgesehen.

## 8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 1,5 ha. Davon werden ca. 1,1 ha zur Nutzung von Sonnenenergie verwendet, 0,06 ha als öffentliche Verkehrsfläche und 0,34 ha als Grün- und Wasserflächen.



## 9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bauordnung für das Land Sachsen (Sächsische Bauordnung – SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVbl. S. 705) geändert worden ist.

- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S- 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

ENTWURF